



Communauté de communes du Pays Foyen
2 avenue Georges Clémenceau
33220 PINEUILH

Bergerac, le 29 mai 2019

BORDEREAU D'ENVOI

J'ai le plaisir de vous faire parvenir le document suivant :

- Copie de la délibération du bureau du SyCoTeB n° B2019-02 relative à l'avis sur le projet de révision du PLUi de la Communauté de communes du Pays Foyen.

Vous en souhaitant bonne réception.



Le Directeur,

Christophe ANDRES

Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois
« La tour est » - CS 40012 - 24112 Bergerac cedex
Tel : 05 53 74 59 38
Fax : 05 53 23 27 41
Courriel : secretariat@sycoteb.fr
www.scot-bergeracois.com

SYNDICAT DE COHERENCE TERRITORIALE DU BERGERACOIS

Membres en exercice	: 15
Membres présents	: 8
Votants	: 8

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Délibération n° B2019-02

L'an Deux Mille dix-neuf, le jeudi 16 mai à 9H 00,

Les membres du BUREAU du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois, convoqués le 02/05/2018, se sont réunis à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, Salle "Eugène Le Roy", sous la présidence de Monsieur Pascal DELTEIL, Président du Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois.

ETAIENT PRESENTS : Messieurs Pascal DELTEIL, Jérôme BETAILLE, Didier CAPURON, Jean-Paul JAMMES, Christian BORDENAVE, Alain LEGAL, Philippe GONDONNEAU, Jean-Michel BOURNAZEL.

ABSENTS EXCUSES : Messieurs Alain CASTANG, Jean LACOTTE.

AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLUi DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Par courrier du 12 mars 2019, la Communauté de Communes du Pays Foyen a transmis au Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois le projet de révision du PLUi pour avis en tant que personne publique associée préalablement à sa mise à disposition du public conformément à l'article L.132-8 du code de l'urbanisme.

Présentation du projet

Le PLUi en vigueur a été approuvé le 19 décembre 2013.

Une révision du PLUi est aujourd'hui rendue nécessaire notamment pour répondre aux objectifs suivants :

- une mise en compatibilité avec le SCoT du Grand Libournais adopté en octobre 2016,
- l'obligation de couvrir le territoire intercommunal suite à l'intégration de 5 communes au sud du Pays Foyen (issue de l'ex Communauté de communes du Pays de Pellegrue),
- la volonté de répondre aux enjeux de mixité sociale et de lutte contre l'étalement urbain tel que détaillé dans le décret n° 2015-1783 du 29 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu PLUi,
- la volonté de permettre la construction d'annexes aux habitations existantes situées en zone agricole et naturelle, suite à l'adoption de la loi « Macron » du 6 août 2015,
- la volonté d'intégrer au document un Programme d'Orientations et d'Actions.

Avec une superficie de plus de 22 000 ha, la Communauté de Communes du Pays Foyen s'organise naturellement autour du maillage défini par le SCoT constitué :

- d'une centralité d'équilibre constituée de 5 communes : St-Foy-La Grande, Pineuilh, Port-Sainte-Foy, Saint-Avit-Saint-Nazaire et Saint-Philippe-du-Seignal ;
- d'une centralité relais incarnée par Pellegrue.

Ces pôles qui animent le bassin de proximité, sont confortés, ils ont pour vocation de regrouper prioritairement les équipements économiques, commerciaux et de service.

Au-delà du cœur historique et économique que représente Sainte-Foy la Grande, le dynamisme économique de la vallée de la Dordogne s'articule également autour de sa première couronne : Pineuilh et le faubourg historique de Port Sainte-Foy. La lisibilité et la vocation de ces différentes entités doivent être améliorées.

Le pays Foyen possède trois aires d'influence sur son territoire : à l'ouest Bordeaux à 80km, Libourne à 50 km et Bergerac à l'est à une vingtaine de kilomètres. Marmande au sud est aussi situé à 45 km.

Malgré une baisse de sa population depuis plusieurs années, la Communauté de Communes du Pays Foyen connaît depuis 2015 une reprise démographique modérée. Elle atteint ainsi 16 517 habitants sur son territoire.

RF BERGERAC
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 28/05/2019 024-200027134-20190516-B_2019_02-DE

La Communauté de Communes fait le choix d'un développement démographique raisonnable vis-à-vis des tendances enregistrées à l'échelle du SCoT du Libournais. La perspective démographique se traduit ainsi par une croissance démographique annuelle de 0,5% sur 12 ans représentant 17 900 habitants en 2032.

Cet objectif nécessite le besoin de 800 logements neufs entre 2020 et 2032 ce qui est compatible au SCoT du Grand Libournais. Il prévoit également une réduction de la vacance de plus de 60 logements en valeur absolue avec un taux qui passerait de 14,2% en 2020 à 12,5% en 2032.

Par ailleurs, le PLUi permettra, dans les objectifs de mixité sociale dans l'habitat, le développement de produits adaptés aux besoins des ménages actuels et futurs favorisant le parcours résidentiel.

La bastide de Sainte-Foy-la-Grande a fait l'objet d'une désaffection depuis plusieurs décennies. Si l'inadaptation des logements aux nouvelles aspirations de cadre de vie des habitants est souvent évoquée, différentes actions sont prévues dans le PLUi afin de contribuer à renverser la spirale négative dans laquelle la bastide s'est durablement inscrite (reconquête du patrimoine bâti, requalification des espaces publics, zones piétonnes et cyclables...).

Le cœur d'agglomération doit aussi (re)devenir un cœur de vie économique. Les rez-de-chaussée d'immeubles doivent conserver leur vocation de commerces ou bureaux tout en ménageant des possibilités d'accéder aux étages. Il pourra en être autrement dans d'autres séquences ou artères de la bastide puisqu'il s'agit également de renforcer la vitalité démographique du centre-ville.

La revitalisation urbaine de Sainte-Foy-la-Grande passe également par le maintien et le réaménagement du cinéma de centre-ville.

L'agglomération foyenne bénéficie d'un bon niveau de services publics et/ou d'équipements d'intérêt collectif, en particulier l'hôpital, la gare ferroviaire, et les lycées de Sainte-Foy-la-Grande ou encore le collège situé sur les communes de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt et de Pellegrue.

Néanmoins, la création de plusieurs équipements est prévue :

- une piscine à vocation intercommunale dont l'implantation sera positionnée sur la commune de Pineuilh, non loin de la rocade afin d'en faciliter l'accès pour l'ensemble des habitants de la Communauté de Communes et au-delà du bassin de vie. Cet équipement sera par ailleurs un outil supplémentaire d'attractivité touristique du territoire ;
- une caserne des pompiers à Pineuilh ;
- l'implantation d'un EHPAD à proximité du bourg de Pellegrue.

Le PLUi prévoit également la possibilité de la mise en place de parcs photovoltaïques sur le territoire sous réserve de ne pas impacter des espaces à forte valeur agronomique et/ou cultivés.

De plus, en lien avec Gironde Numérique et Périgord Numérique, le déploiement du très haut débit programmé devra se faire sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Les déplacements à l'échelle de l'intercommunalité se font en grande majorité par le biais de l'automobile. Le développement de son usage a contribué à asphyxier la bastide de Sainte-Foy-la-Grande et à dénaturer ses particularités urbaines.

La bastide de Sainte-Foy-la-Grande orientera progressivement son développement urbain futur vers une notion « d'espaces partagés » afin de prendre le contre-pied des usages établis sur le reste du territoire et d'en afficher le caractère spécifique. La Communauté de Communes devra saisir l'opportunité d'apporter des solutions complémentaires en matière de transports collectifs. En s'appuyant notamment sur la mise en œuvre du service de Transport à la Demande (TAD) à partir de 2019.

Le rôle de la gare dans les fonctionnalités du cœur d'agglomération devra être renforcé dans le temps. La réfection de la ligne Libourne-Bergerac et le cadencement des transports seront un vecteur positif pour le rattachement du Pays Foyen aux agglomérations de Libourne, Bergerac et de la Métropole Bordelaise. Cet équipement doit jouer un rôle central dans la mise en œuvre de l'intermodalité sur le territoire.



Le PLUi entend limiter le développement urbain et son éparpillement dans les espaces naturels et agricoles ce qui doit permettre de redonner vie aux hameaux et bourgs anciens. Le projet tend vers une « reprise en main » qualitative du développement.

Le territoire du Pays foyen est marqué à l'origine par des entités urbaines ayant de fortes empreintes historiques, culturelles, patrimoniales, etc... Le PLUi constate que durant ces dernières décennies, les particularités de l'urbanisme du territoire ont été noyées par la standardisation de l'urbanisation contemporaine. Celle-ci a été préjudiciable à la fois sur la forme en banalisant des paysages d'une grande qualité mais aussi sur le fond, puisque l'offre de logements ainsi proposée n'a fait que vider les cœurs historiques urbains et ruraux (la bastide de Sainte-Foy la Grande, la Bastide de Pellegrue et les hameaux anciens en particulier).

L'intérêt paysager et patrimonial du territoire se retrouve aussi dans les propriétés viticoles disséminées sur le territoire : celles-ci seront autant que possible préservées.

Le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Pays Foyen s'articule autour de réseaux naturels très hiérarchisés, qu'il s'agit d'affirmer, de préserver, et de mettre en valeur dans l'avenir.

Il existe néanmoins des secteurs de frictions et d'interruptions des corridors écologiques, notamment à cause des développements pavillonnaires entre les vallées secondaires et les coteaux (cf. Eynesse, Pineuilh, Saint-André et Appelles...), où les continuités devront être établies ou rétablies selon le PLUi.

En lançant la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Communauté de Communes du Pays Foyen a pris le parti de s'inscrire durablement dans une démarche de cohérence territoriale du développement. Le virage amorcé vis-à-vis de la politique de développement urbain en est une illustration, tout comme la recherche d'une plus grande sobriété dans la consommation d'espaces naturels et agricoles. Au-delà de ça, le Pays Foyen souhaite que son projet soit porteur d'un éventail de solutions, d'orientations ou de préconisations en matière de développement durable, à partir du moment où cela ne compromettra pas le patrimoine identitaire de l'intercommunalité, qu'il soit d'ordre architectural, urbain ou paysager.

Décision :

Après examen du dossier, les membres du bureau syndical émettent un avis favorable à ce projet. Ils soulignent néanmoins, pour y avoir été confrontés lors de la révision du SCoT du Bergeracois, que lorsque la priorité générale est accordée au renforcement du commerce de centres villes et de centres bourgs, il n'est pas souhaitable de développer l'urbanisme commercial à proximité d'axes routiers périphériques.

*Certifié exécutoire compte tenu
du dépôt en Sous-préfecture, le 28 mai 2019
et de la publication, le 29/05/2019*

**Le Président du Syndicat de Cohérence
Territoriale du Bergeracois,**

Pascal DELTEIL



**FAIT ET DELIBERE EN SEANCE
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,
Ce 16 mai 2019**

**Le Président du Syndicat de Cohérence
Territoriale du Bergeracois,**

Pascal DELTEIL

RF BERGERAC
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 29/05/2019 024-200027134-20190516-B_2019_02-DE

Une des vocations économiques majeures du territoire est l'agriculture. La préservation des intérêts de l'agriculture est donc un des fondements de la politique globale de développement du territoire. Le PLUi évitera de compromettre de manière significative et sans justification une entité agricole suffisamment importante pour avoir un intérêt économique ou paysager. La valorisation des productions agricoles locales s'appuiera entre autres, sur la mise en place d'actions visant à favoriser les circuits courts.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'appuiera sur la « Trame Pourpre », caractérisée au sein du SCoT du Grand Libournais. Un développement urbain ne pourra être réalisé que sous réserve de justifications appropriées au regard des autres enjeux, et d'un traitement judicieux des interfaces urbaines et agricoles.

Par ailleurs, différentes zones de développement économique de la filière agricole en général, et viticole en particulier, existent sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les sites des caves coopératives des Lèves-et-Thoumeyragues, de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt et de Landerrouat doivent être confortés en tant qu'outils majeurs de production de l'intercommunalité.

Les zones d'activités économiques des Quatre-Ormeaux et de Mézières à Port-Ste-Foy-et-Ponchapt seront repensées afin d'en améliorer la lisibilité et la vocation. Il en est de même pour les zones de l'Arbalestrier et de la Guérenne respectivement à Pineuilh et Saint-Avit Saint-Nazaire. Ces zones doivent gagner en qualité et en diversité paysagère de par leur positionnement en entrée d'agglomération. Elles pourraient être densifiées et les parcelles vides commercialisées.

Les potentiels d'accueil de nouvelles activités économiques seront maintenus en bordure de rocade.

Hormis à Pellegrue, le nouveau Plan Local d'urbanisme Intercommunal ne positionne pas de nouvelles zones de développement économique tant que les potentialités existantes n'auront pas été utilisées afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

L'offre hôtelière est insuffisante pour conforter une vitalité touristique du territoire. Le projet de territoire doit envisager un site d'accueil possible pour l'implantation d'un nouvel établissement. Sur la base des sièges d'exploitations existants, le volet réglementaire du PLUi doit intégrer la possibilité de réhabiliter, d'agrandir ou de changer de destination des constructions existantes afin d'y favoriser les activités d'œnotourisme ou d'agrotourisme.

L'urbanisation sera privilégiée dans les entités urbaines pouvant apporter des équipements et services de proximité aux habitants.

Certaines des communes rurales jouent un rôle spécifique à l'échelle du territoire rural qui sera mis en valeur en renforçant notamment la lisibilité de leurs équipements au travers de bourgs fortement constitués et structurés.

Sur le territoire des 20 communes du Pays Foyen, ce sont près de 154 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers qui ont été consommés entre 2005 et 2015 majoritairement pour la construction d'habitat (130 ha) mais aussi pour le développement de sites d'activités et de grands équipements.

Dans le respect des objectifs du SCoT qui comporte des objectifs de surfaces maximales à consommer, de densité afin d'économiser et de rationaliser l'usage de l'espace, le PLUi révisé s'engage dans une consommation plus économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- en s'appuyant sur une organisation urbaine respectant les principes de continuité, compacité et de densification définis dans le SCoT,
- en favorisant le renouvellement et la densification des zones urbaines (gestion des divisions parcellaires, ...) existantes notamment dans les centralités d'équilibre et relais,
- en s'inscrivant pleinement dans les objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers également portés par le SCoT du Grand Libournais,
- en maîtrisant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des espaces Naturels, Agricoles Forestiers selon les besoins réels du territoire par un reclassement en révision des zones 2AU,
- en affichant des limites claires entre l'« urbain » et le « rural » que la qualité des paysages sera préservée.

